Soltau

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Soltau

Objektnummer: 26205049



KAUFPREIS: 268.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 756 m²

Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Auf einen Blick

Objektnummer	26205049
Wohnfläche	ca. 104 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1958

Kaufpreis	268.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	359.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Die Immobilie

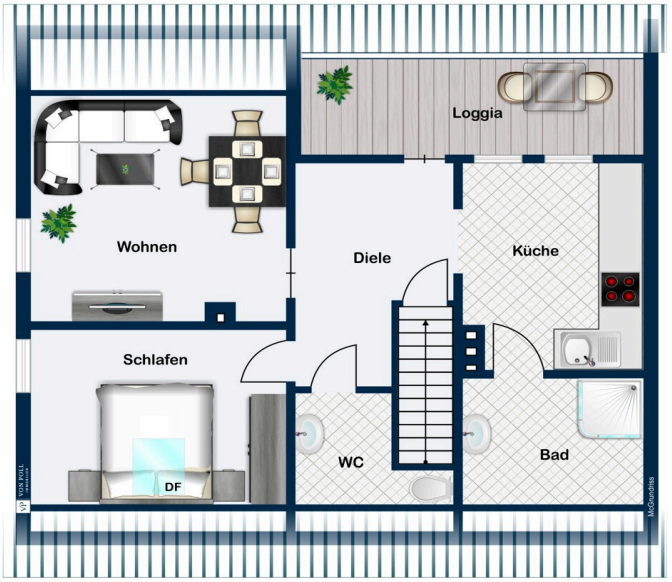




Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Ein erster Eindruck

Das ursprünglich als Einfamilienhaus errichtete Wohnhaus in Soltau bietet auf einem ca. 756 m² großen Grundstück interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte. Eine Besonderheit ist die derzeitige Aufteilung in zwei separat zugängliche Wohnbereiche, die aktuell unabhängig voneinander genutzt und vermietet werden.

Diese Aufteilung eröffnet verschiedene Perspektiven – beispielsweise für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, das Zusammenleben mehrerer Generationen oder die Nutzung durch Familienangehörige.

Das massiv errichtete Wohnhaus aus dem Jahr 1959 wurde 1971 durch einen Anbau erweitert und verfügt über insgesamt ca. 104 m² Wohnfläche. Die vorhandene Raumstruktur bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen und eine Anpassung an persönliche Wohnbedürfnisse.

Das großzügige Grundstück mit ca. 756 m² bietet viel Platz für Garten, Freizeit und Erholung. Ein direkt an das Haus angrenzender Unterstand sowie ein Teilkeller mit Heizungsraum, Öllagerraum und zusätzlicher Abstellfläche ergänzen das Raumangebot.

Derzeit sind beide Wohnbereiche vermietet. Der Wohnbereich im Erdgeschoss wird zum 1. November 2026 frei und eröffnet damit die Möglichkeit einer zeitnahen Eigennutzung oder erneuten Vermietung. Der separat zugängliche zweite Wohnbereich bleibt zunächst vermietet.

Insgesamt bietet diese Immobilie in Soltau eine interessante Kombination aus großzügigem Grundstück, bestehender Vermietung und vielseitigen Nutzungsperspektiven – sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Interesse an einer Kapitalanlage.

Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Ausstattung und Details

Das massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 mit Erweiterung aus dem Jahr 1971 verfügt über eine solide, dem Baualter entsprechende Bausubstanz. Die Kellergeschossdecke und die Erdgeschossdecke sind in massiver Bauweise ausgeführt. Die Außenwände weisen eine Stärke von ca. 28 cm auf.
Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fenster im Erdgeschoss stammen überwiegend aus den 1980er-Jahren. Im Dachgeschoss erfolgte der Fensteraustausch schrittweise seit den 1990er-Jahren, teilweise auch in jüngerer Zeit. Ein Teilbereich der vorhandenen Loggia wurde saniert.
Auch die Innenräume wurden in verschiedenen Bereichen modernisiert. Die Fußböden sind überwiegend mit Fliesen und Laminat ausgestattet. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde teilweise 2019 erneuert (barrierefrei), während das Badezimmer im Dachgeschoss 2024 modernisiert wurde.
Im Jahr 2024 erfolgten darüber hinaus umfangreichere Renovierungsarbeiten im Dachgeschoss. Hierzu zählen die vollständige Erneuerung der Bodenbeläge, der teilweise Austausch von Heizkörpern sowie die Erneuerung der Wasserleitungen im Zuge der Badmodernisierung.
Die Beheizung erfolgt über eine Buderus-Ölheizungsanlage aus dem Jahr 1990, Brenner Weishaupt aus 1986 die zuletzt 2026 gewartet wurde. Sämtliche Wohnräume sind beheizbar. Überwiegend vorhandene Rollläden bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz.
Die vorhandene getrennte Verbrauchserfassung beziehungsweise Kostenabrechnung unterstützt die bisherige separate Nutzung.
Zusätzliche Nutzflächen stehen im Teilkeller mit Heizungsraum, Öllagerraum und weiterem Kellerraum zur Verfügung. Ein unmittelbar an das Wohnhaus angrenzender Unterstand ergänzt die vorhandenen Abstellmöglichkeiten.

Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Alles zum Standort

Die Lage dieser gepflegten Immobilie, befindet sich in einer naturnahmen und ruhigen Wohngegend der Stadt Soltau.

Soltau ist eine niedersächsische Kleinstadt im Heidekreis, mitten in der Lüneburger Heide, welche durch touristische Attraktionen und ein Outlet Center überregionale Bekanntheit erlangt hat. Durch die gute Anbindung im Städtedreieck Hamburg-Bremen-Hannover sind die Metropolen in weniger als einer Stunde erreichbar. Die lebendige Heidestadt hat einen Bahnhof und zwei zusätzliche Bahnstationen. Soltau hat ca. 22.800 Einwohner und wird als Herz der Heide bezeichnet.

Soltau bietet alle Geschäfte des tägl. Bedarfs. Eine Fußgängerzone mit kleinen Fachgeschäften, Cafés, Eisdielen und Restaurants lädt zum Bummeln ein. Wöchentlich finden hier zwei Wochenmärkte statt. Die Stadt verfügt weiterhin über ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), ein Rehazentrum und ein Solebad. Schulen (bis zum Gymnasium), Kindergärten, alle öffentlichen Einrichtungen und Ärzte stehen hier ebenfalls zur Verfügung. Ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot rundet die hohe Lebensqualität ab.

Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26205049 - 29614 Soltau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com